



RESIDENZIALE

Statistiche III trimestre 2022



PUBBLICAZIONE AI SENSI DEL TESTO UNICO BANCARIO TITOLO VI, CAPO 1-BIS, ART. 120 SEXIESDECIES

a cura della **Divisione Servizi**
Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
Direttore: **Gianni Guerrieri**
Settore Osservatorio Mercato Immobiliare
Responsabile: **Maurizio Festa**
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare
Responsabile: **Erika Ghirardo**



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **6 dicembre 2022**
periodo di riferimento: **terzo trimestre 2022**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Introduzione	3
Contesto di riferimento nel III trimestre 2022.....	4
Il mercato residenziale in Italia.....	8
Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale.....	8
Le abitazioni – Le grandi città	15
Depositi pertinenziali – Dati nazionali e per area territoriale	18
Depositi pertinenziali – Le grandi città	20
Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale	21
Box e posti auto – Le grandi città.....	22
Indice delle Figure	23
Indice delle Tabelle.....	23

Introduzione

La presente nota rientra *nel controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale* che il Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, come modificato dal D.lgs. 72/2016) al Capo I bis, articolo 120-sexiesdecies, attribuisce all'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate ed ha per oggetto principale la *quantità di beni scambiati* nel trimestre di riferimento. Dette quantità sono espresse in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità abitative compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione. Per le unità abitative compravendute sono forniti, inoltre, i dati sulla *quantità di superficie*, espressa in m² e opportunamente standardizzata (STN), il numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie, nonché il numero di abitazioni (in termini di NTN) acquistate dalle persone fisiche (PF)¹, la quota degli acquisti delle PF per i quali si è fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa"²; gli acquisti, sempre delle PF, assistiti da mutuo ipotecario³, il tasso di interesse medio del mutuo e il capitale di debito complessivo mutuato. Inoltre, a partire dallo scorso trimestre, la statistica presenta una stima delle abitazioni compravendute nel trimestre distinguendo le nuove costruzioni da quelle esistenti.

Si precisa, inoltre, che in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere *provvisorio*, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale⁴. In ogni caso i dati assoluti *definitivi* saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto, in questa nota, i dati relativi ai trimestri del 2021 e del 2022 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a possibili revisioni nelle prossime pubblicazioni⁵.

Infine, si specifica che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "*Compravendite immobiliari e mutui*", in particolare in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, *Compravendite immobiliari e mutui*).

Sugli aspetti inerenti l'elaborazione dei dati e la classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota metodologica⁶.

Una prima parte della nota è dedicata al *contesto di riferimento* entro cui ha operato il mercato residenziale. In particolare, sono riassunti i principali indicatori economici e sul mercato immobiliare pubblicati da EUROSTAT (che ingloba i dati sui prezzi dell'ISTAT), ISTAT e Banca d'Italia e nel *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia* curato da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate.

È possibile scaricare i dati, in formato *csv*, relativi al NTN trimestrale dal 2011 nel dettaglio delle province elaborate, sul sito internet dell'Agenzia delle entrate nella sezione *Banche dati - Volumi di compravendita* dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Inoltre accedendo ai servizi telematici dell'Agenzia delle entrate è possibile richiedere gratuitamente i dati annuali sul Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato. Le informazioni sono disponibili a partire dall'annualità 2011 per l'intero territorio nazionale, ad eccezione dei comuni nelle province dove vige il sistema tavolare.

¹ Le abitazioni possono essere acquistate da persone fisiche (PF) o da altri soggetti, quali enti, imprese, fondazioni, ecc. (persone non fisiche - PNF).

² Si fa riferimento all'acquisto di una prima abitazione nel comune in cui si ha la residenza o la si avrà entro il termine di 18 mesi, per il quale si può fruire di un'agevolazione fiscale sull'imposta di registro o sull'IVA (a seconda del soggetto venditore) e sulle imposte catastale e ipotecaria.

³ I dati sono riferiti alle sole compravendite di abitazioni, con acquirenti persone fisiche, finanziate con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sugli stessi immobili acquistati.

⁴ Può, tuttavia, accadere che, per segmenti di mercato con scarse compravendite, l'operazione di revisione, considerando gli atti pervenuti oltre i termini convenzionalmente adottati, possa alterare, anche di segno, i tassi tendenziali già pubblicati in precedenti statistiche.

⁵ In questo report si è resa necessaria una revisione dei dati riferiti al secondo trimestre 2022, pubblicati nella precedente Statistica trimestrale, a causa di un inconveniente tecnico nella fase di estrazione dei dati.

⁶ [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

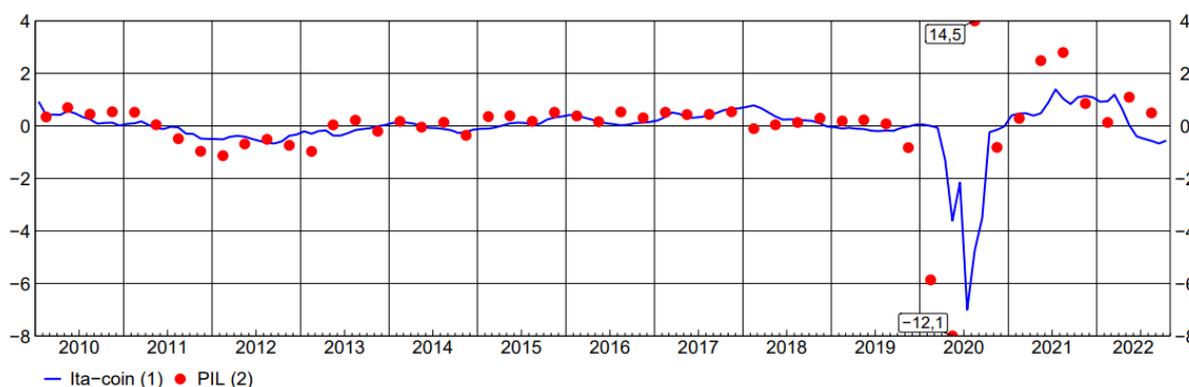
Contesto di riferimento nel III trimestre 2022

Nel terzo trimestre del 2022 i principali indicatori economici congiunturali mostrano rischi di rallentamento nella maggior parte delle economie avanzate. L'economia dell'Unione europea risente fortemente della crisi scatenata dall'invasione russa dell'Ucraina e la crescita subisce una frenata rispetto alle previsioni di recupero che si prospettava nel post-pandemia. Il rialzo dei prezzi dell'energia, in particolare, continua a spingere la crescita dell'inflazione verso livelli mai sperimentati negli ultimi vent'anni, frenando la domanda interna.

Nella zona euro l'EUROSTAT⁷ stima per il terzo trimestre del 2022 una crescita del PIL dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e del 2,4% rispetto allo stesso trimestre del 2021. Per l'Italia⁸, nel terzo trimestre del 2022 il prodotto interno lordo (Pil), espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2015, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è aumentato dello 0,5% rispetto al trimestre precedente e del 2,6% nei confronti del terzo trimestre del 2021.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin⁹, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, nei mesi di settembre e ottobre è ancora in campo negativo toccando -0,67 nel mese di settembre, in linea con il rallentamento della crescita del PIL (Figura 1).

Figura 1: Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione percentuale sul trimestre precedente PIL dell'Italia



- (1) Stime mensili della variazione del PIL sul trimestre precedente, depurata dalle componenti più erratiche.
(2) Dati trimestrali; variazioni sul trimestre precedente.

Fonte: Banca d'Italia – L'economia italiana in breve (n. 11 - novembre 2022)

Sul fronte del mercato del lavoro, a ottobre 2022 sono 10,9 milioni i disoccupati nell'area euro, circa 1,1 milioni in meno dello stesso mese del 2021, con il tasso di disoccupazione al 6,5%, in calo rispetto al mese precedente (era 6,6%) e rispetto allo stesso mese del 2021 (6,6% a ottobre 2021)¹⁰.

In Italia (fonte ISTAT¹¹), nel mese di ottobre 2022, rispetto al mese precedente, crescono gli occupati mentre diminuiscono i disoccupati e gli inattivi. L'occupazione (+0,4%, pari a +82mila) aumenta per uomini e donne, per i dipendenti permanenti e per gli ultracinquantenni, mentre diminuisce per le restanti classi di età, per i dipendenti a termine e gli autonomi. Il tasso di occupazione sale al 60,5% (+0,2 punti).

Confrontando il trimestre agosto-ottobre 2022 con quello precedente (maggio-luglio), si registra una sostanziale stabilità del numero di occupati, che si associa alla diminuzione delle persone in cerca di lavoro (-1,7%, pari a -34mila unità) e alla crescita degli inattivi (+0,1%, pari a +13mila unità).

⁷ EUROSTAT – Euro indicator: GDP <https://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/publications/news>

⁸ ISTAT – Conti economici trimestrali <https://www.istat.it/it/archivio/conti+trimestrali>

⁹ La Banca d'Italia produce un indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, Ita-coin, che fornisce in tempo reale una stima mensile dell'evoluzione tendenziale dell'attività economica sfruttando l'informazione proveniente da un ampio insieme di variabili, di natura sia quantitativa (produzione industriale, inflazione, vendite al dettaglio, flussi di interscambio, indici azionari) sia qualitativa (fiducia di famiglie e imprese, indicatori PMI). <http://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/indicatori/indicatore-ciclico-coincidente/index.html>

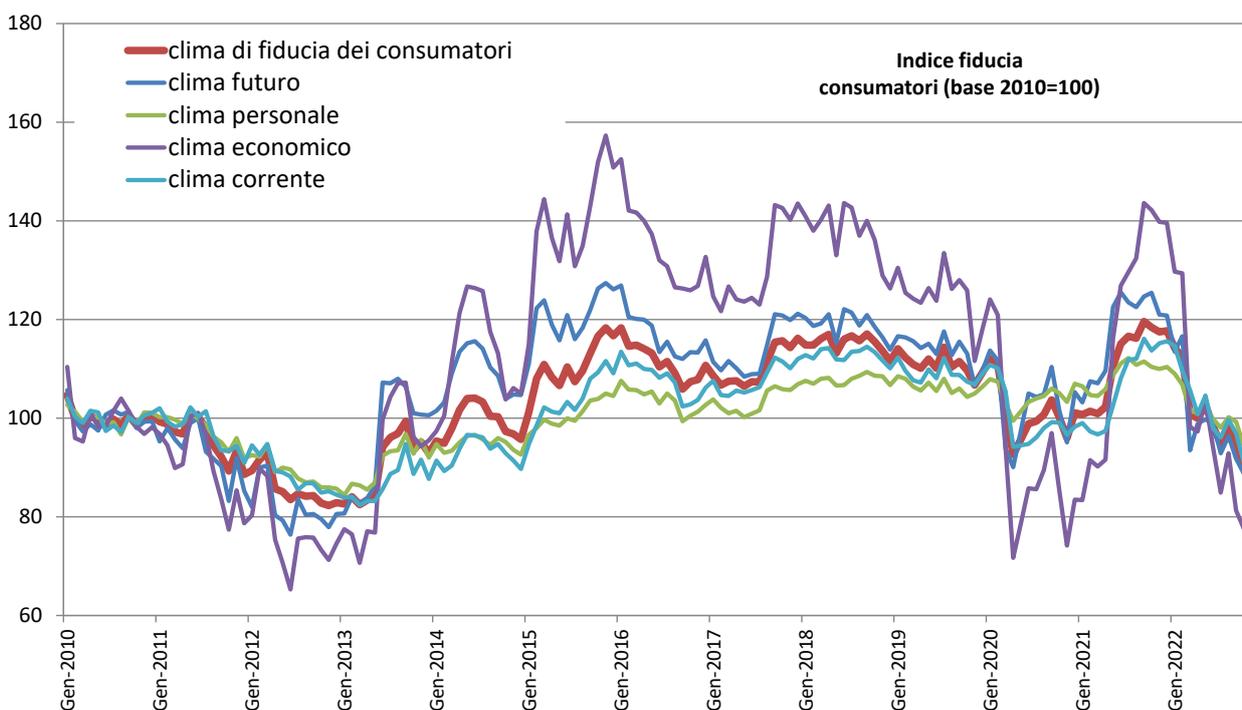
¹⁰ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

¹¹ <https://www.istat.it/it/archivio/occupati+e+disoccupati>



A novembre 2022, l'ISTAT¹² stima un incremento sia dell'indice del clima di fiducia dei consumatori (da 90,1 a 98,1) sia dell'indice composito del clima di fiducia delle imprese (da 104,7 a 106,4). Tutte le serie componenti l'indice di fiducia dei consumatori sono in miglioramento. Anche i quattro indicatori calcolati mensilmente a partire dalle stesse componenti presentano una variazione congiunturale estremamente positiva. In particolare, il clima economico e il clima futuro registrano le variazioni più accentuate (rispettivamente da 77,6 a 95,2 e da 88,8 a 102,8); il clima personale e quello corrente aumentano in modo più contenuto (nell'ordine da 94,3 a 99,0 e da 91,0 a 94,9) (Figura 2).

Figura 2: Indici mensili clima di fiducia dei consumatori (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a novembre 2022

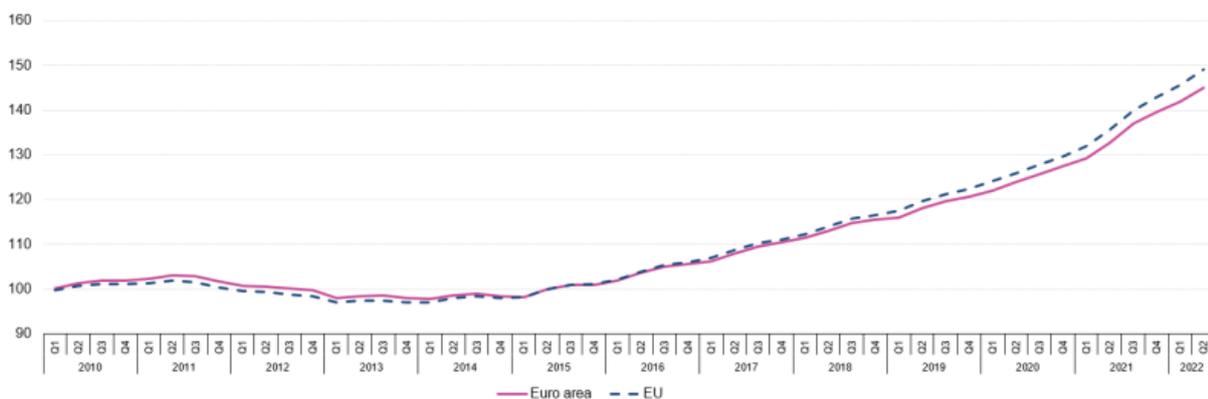
Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il secondo trimestre del 2022 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (II trimestre 2022 rispetto al II trimestre 2021), ancora un aumento del 9,3% nell'area euro (Figura 3 e Figura 4). Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia¹³, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT¹⁴.

¹² <https://www.istat.it/it/archivio/fiducia+consumatori+e+imprese>

¹³ L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate fornisce all'ISTAT il flusso di informazione necessario e collabora attivamente a supporto dell'attività dell'Istituto di statistica nazionale.

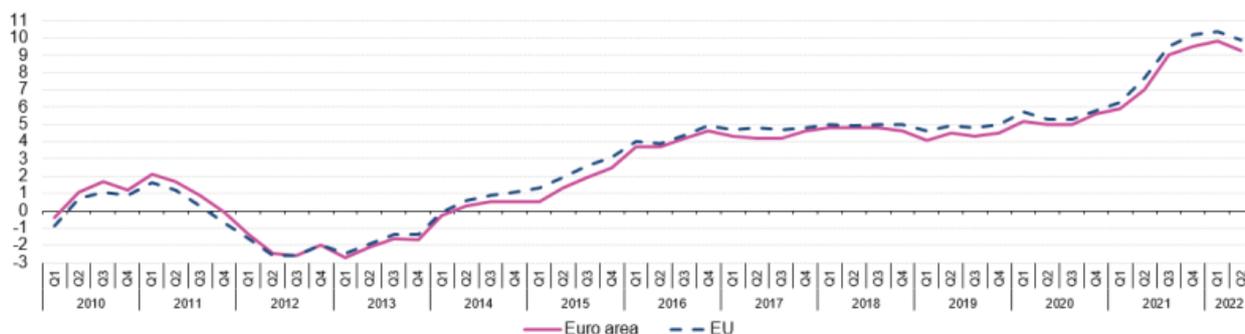
¹⁴ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates

Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro (2015 = 100)



Fonte: EUROSTAT

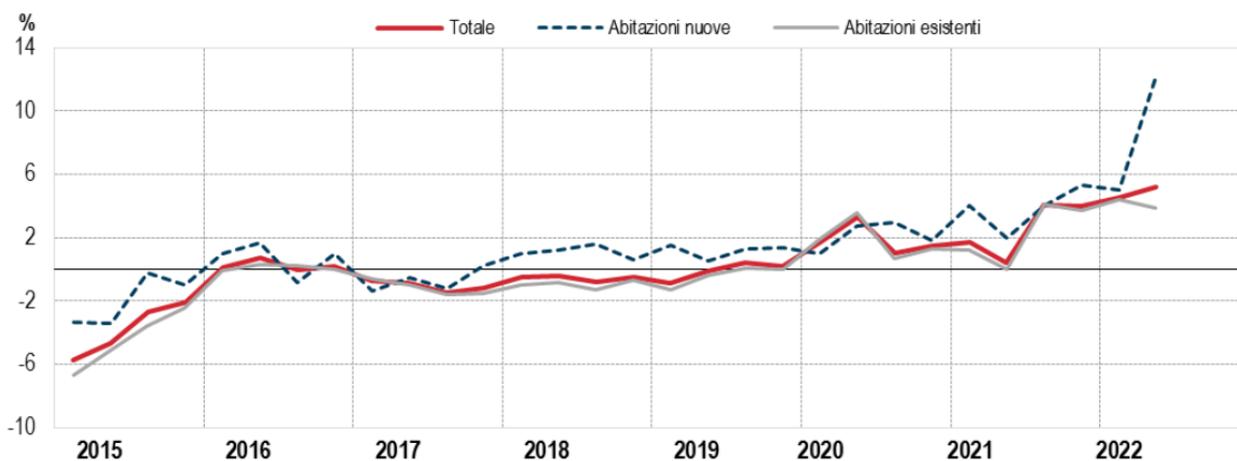
Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)



Fonte: EUROSTAT

Anche in Italia, secondo l'ISTAT¹⁵, i prezzi delle abitazioni nel secondo trimestre del 2022 mostrano un tasso tendenziale di crescita, +5,2% rispetto al secondo trimestre del 2021. La crescita tendenziale dell'IPAB è attribuibile, in particolare modo, a quelli delle abitazioni nuove che crescono del 12,1% (in forte accelerazione rispetto al +5,0% del primo trimestre); crescono anche i prezzi delle abitazioni esistenti (+3,8% in lieve rallentamento dal +4,4% del trimestre precedente) (Figura 5).

Figura 5: Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (ISTAT)



Fonte: ISTAT

¹⁵ <https://www.istat.it/it/archivio/prezzi+abitazioni>

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del III trimestre 2022 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*¹⁶, è sintetizzabile nei punti che seguono.

- Il 67,7 per cento degli agenti intervistati ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel terzo trimestre del 2022, quota stabile rispetto alla precedente rilevazione; il saldo tra giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari è tuttavia diminuito (a 4,3 punti percentuali da 11,6)
- La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel III trimestre è lievemente diminuita, all'84,3 per cento (da 84,9 nel II). Quasi l'80 per cento degli operatori ha venduto solo abitazioni preesistenti, mentre la quota di quelli che ha intermediato esclusivamente immobili nuovi è rimasta minima, intorno al 2 per cento.
- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è tornato ad aumentare rispetto alla precedente rilevazione (all'8,4 per cento, dall'8,0). I tempi di vendita si sono appena allungati, rimanendo prossimi ai minimi storici e al di sotto dei 6 mesi (5,9 mesi da 5,7 nella precedente indagine).
- Circa la metà degli agenti dichiara che il valore delle offerte ricevute è stato ritenuto troppo basso dal venditore oppure che i prezzi richiesti sono stati giudicati troppo elevati dai compratori. È aumentata di un punto percentuale rispetto alla precedente rilevazione la quota di operatori che segnala difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti (al 24,9 per cento).
- La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è rimasta pressoché invariata (al 68,0 per cento); il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è marginalmente aumentato, al 79,0 per cento, il valore più alto dall'inizio della rilevazione.
- Le attese delle agenzie per il IV trimestre sono divenute più pessimiste, riguardo sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale: i saldi tra attese favorevoli e sfavorevoli sono scesi a -28,1 e -30,8 punti percentuali, rispettivamente (da -21,7 e -22,6 nell'indagine precedente. Le prospettive sono peggiorate anche su un orizzonte biennale, con un saldo che si colloca a -31,0 punti per il proprio mercato e a -35,0 per il mercato nazionale (in entrambi i casi di oltre dieci punti inferiore alla rilevazione precedente).
- Per quasi il 70 per cento degli operatori l'andamento atteso dei prezzi al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e per circa il 63 per cento eserciterà un impatto negativo sui prezzi di vendita.

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel terzo trimestre 2022 in Italia, su cui questo report si concentra. Nel complesso emerge ancora un rallentamento della crescita dei volumi di abitazioni compravendute, diffuso in tutte le aree territoriali.

¹⁶ Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta trimestralmente presso un campione di agenti immobiliari. Disponibile al link: <https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Sondaggio+congiunturale+mercato+immobiliare/>

Il mercato residenziale in Italia

Le abitazioni – Dati nazionali e per area territoriale

Nel terzo trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale vede rallentare ancora la fase espansiva cominciata nel terzo trimestre 2020, registrando una crescita dell'1,7% rispetto allo stesso trimestre del 2021; su un totale di oltre 175 mila abitazioni compravendute, sono solo tremila in più rispetto al 2021.

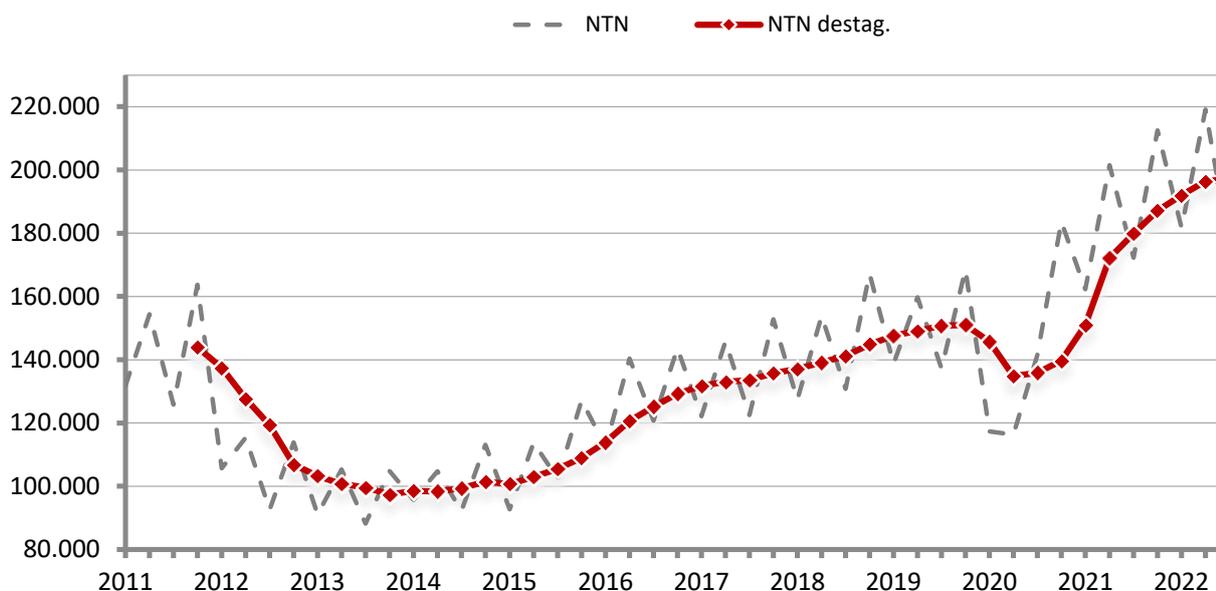
Questo andamento è ben illustrato nella serie destagionalizzata¹⁷ del NTN (Figura 6) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN (Figura 7) in cui risulta evidente che i rialzi rilevati negli ultimi trimestri sono in ulteriore attenuazione dopo il picco raggiunto nel secondo trimestre del 2021.

I tassi tendenziali sono leggermente più alti nei capoluoghi (+2,2% e circa 1.200 abitazioni compravendute in più rispetto al terzo trimestre del 2021), e poco più bassi nei comuni minori, (+1,5%, con circa 1.800 abitazioni compravendute in più del terzo trimestre del 2021), dove si registra un seppur lieve tasso negativo nel Nord-Est, -0,1%, (Tabella 1).

L'aumento degli scambi, nell'area delle Isole, risulta superiore al dato nazionale, +8,3%, rispetto al terzo trimestre del 2021, in particolare si rileva un picco intorno al 9% in corrispondenza dei comuni capoluogo. Al Nord Ovest e al Centro la variazione è quasi nulla (rispettivamente +0,4% e +0,8%), al Sud, invece, l'incremento è del 2,2%, al Nord Ovest dell'1,2%, sia nei capoluoghi che nei comuni minori.

L'analisi dei dati mensili del terzo trimestre 2022, riportati in Tabella 2, confrontati con i dati dei mesi omologhi del 2021, evidenzia un calo nel mese di luglio a cui sono seguiti gli incrementi degli scambi ad agosto e a settembre, con tassi di crescita, rispettivamente, del 12,7% e del 5,2%. In agosto, nei comuni capoluogo del Sud e delle Isole, l'incremento ha raggiunto e superato il 20%, mantenendo un tasso a due cifre anche nel mese successivo.

Figura 6: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati



¹⁷ La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.

Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

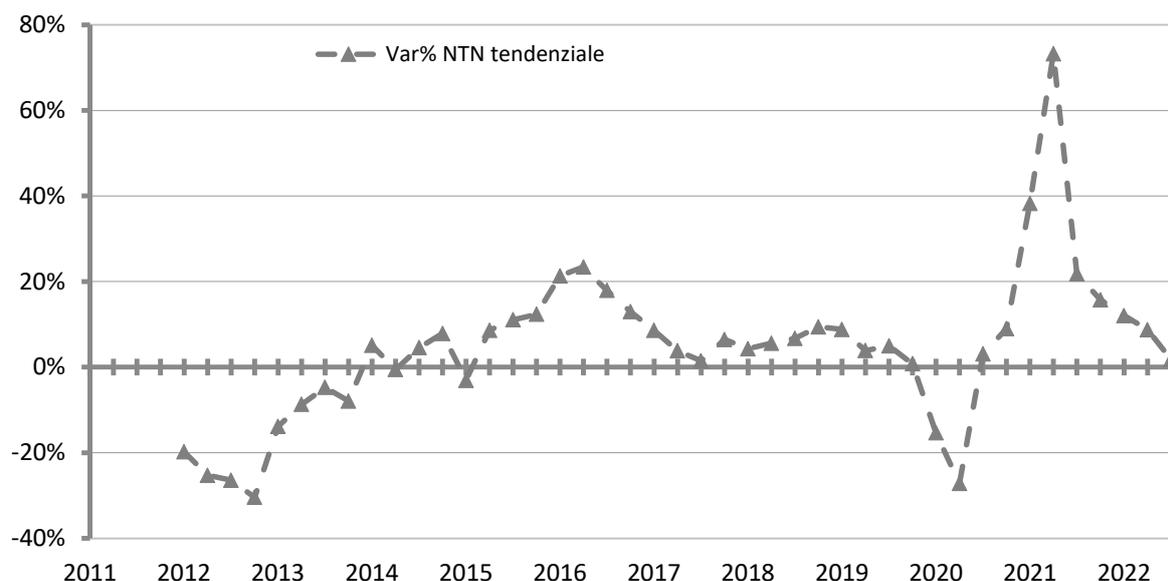


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi¹⁸

Area	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	NTN II 2022	NTN III 2022	Var % NTN II 22/II 21	Var % NTN III 22/III 21
Capoluoghi	16.326	20.395	19.100	21.631	16.524	6,8%	1,2%
Non capoluoghi	42.001	52.338	43.443	51.930	42.508	4,4%	1,2%
Nord -Ovest	58.328	72.733	62.544	73.562	59.031	5,1%	1,2%
Capoluoghi	9.865	12.378	10.290	12.695	10.039	9,2%	1,8%
Non capoluoghi	24.810	30.637	24.224	30.375	24.780	4,9%	-0,1%
Nord -Est	34.675	43.015	34.514	43.070	34.819	6,1%	0,4%
Capoluoghi	15.238	18.682	16.407	20.237	15.392	12,5%	1,0%
Non capoluoghi	20.308	24.903	21.652	26.119	20.442	10,6%	0,7%
Centro	35.546	43.585	38.059	46.357	35.834	11,4%	0,8%
Capoluoghi	6.693	8.209	7.727	9.324	6.899	17,4%	3,1%
Non capoluoghi	22.119	27.171	23.004	28.038	22.536	14,6%	1,9%
Sud	28.813	35.380	30.731	37.362	29.434	15,3%	2,2%
Capoluoghi	4.630	5.499	5.185	6.118	5.054	11,1%	9,2%
Non capoluoghi	10.279	12.289	10.734	12.614	11.095	10,6%	7,9%
Isole	14.910	17.787	15.919	18.732	16.149	10,8%	8,3%
Capoluoghi	52.754	65.163	58.710	70.006	53.907	10,6%	2,2%
Non capoluoghi	119.518	147.338	123.057	149.077	121.361	7,9%	1,5%
Italia	172.272	212.500	181.767	219.083	175.268	8,7%	1,7%

¹⁸ In questo report si è resa necessaria una revisione dei dati riferiti al secondo trimestre 2022, pubblicati nella precedente Statistica trimestrale, a causa di un inconveniente tecnico nella fase di estrazione dei dati.

Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale 2022/2021 abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Var% NTN lug 22/lug 21	Var% NTN ago 22/ago 21	Var% NTN sett 22/sett 21	Var% NTN III 22/III 21
Capoluoghi	-6,6%	13,5%	8,3%	1,2%
Non capoluoghi	-3,0%	6,4%	5,2%	1,2%
Nord -Ovest	-4,0%	8,1%	6,1%	1,2%
Capoluoghi	-6,4%	15,4%	6,4%	1,8%
Non capoluoghi	-6,4%	7,3%	4,3%	-0,1%
Nord -Est	-6,4%	9,3%	5,0%	0,4%
Capoluoghi	-2,3%	17,7%	0,6%	1,0%
Non capoluoghi	-4,4%	11,2%	2,9%	0,7%
Centro	-3,5%	13,5%	1,9%	0,8%
Capoluoghi	-8,0%	20,6%	11,0%	3,1%
Non capoluoghi	-4,3%	11,6%	4,6%	1,9%
Sud	-5,2%	13,4%	6,1%	2,2%
Capoluoghi	1,5%	23,1%	12,0%	9,2%
Non capoluoghi	-1,7%	28,5%	7,8%	7,9%
Isole	-0,6%	26,9%	9,1%	8,3%
Capoluoghi	-4,8%	17,3%	6,3%	2,2%
Non capoluoghi	-4,1%	11,1%	4,8%	1,5%
Italia	-4,3%	12,7%	5,2%	1,7%

Per quanto attiene alla superficie delle abitazioni compravendute (Tabella 3), nel confronto con lo stesso trimestre del 2021, si osservano tassi di crescita lievemente più bassi rispetto a quelli riscontrati in termini di unità scambiate (+0,4% è il tasso tendenziale della STN rispetto al III trimestre 2021).

La superficie media delle abitazioni compravendute in questo trimestre è in lieve calo rispetto al III trimestre 2021 (-1,4 m²), diminuisce soprattutto al Nord e nelle Isole, moderatamente al Centro ed è in controtendenza al Sud dove risulta, invece, sostanzialmente stabile (+0,3%).

I dati nella Tabella 4 e nella Tabella 5 consentono di analizzare il mercato per classi di superficie delle abitazioni compravendute, oltre che nel dettaglio delle aree territoriali. La crescita degli scambi, come emerge dal confronto con lo stesso trimestre del 2021, coinvolge tutti i tagli dimensionali più piccoli, fino a 115 m². In particolare, si registra quasi ovunque una crescita relativamente maggiore delle abitazioni di tagli medio-piccoli e una diminuzione per le abitazioni con superficie oltre i 115 m². Le abitazioni di dimensione compresa tra 50 m² e 115 m², che riguardano la quota maggiore degli acquisti (oltre il 57%), mostrano un tasso di variazione positivo di oltre il 3% rispetto al III trimestre 2021.

Tabella 3: STN abitazioni totale e media e relative variazioni, per area

Area	NTN III 22	Var % NTN III 22/III 21	STN m ² III 22	Var % STN III 22/III 21	STN media III 22 m ²	Diff. III 22/III 21 STN media m ²
Nord Ovest	59.031	1,2%	6.102.699	-0,6%	103,4	-1,8
Nord Est	34.819	0,4%	4.028.942	-1,6%	115,7	-2,3
Centro	35.834	0,8%	3.851.742	0,0%	107,5	-0,9
Sud	29.434	2,2%	3.146.986	2,5%	106,9	0,3
Isole	16.149	8,3%	1.739.476	6,1%	107,7	-2,3
Italia	175.268	1,7%	18.869.845	0,4%	107,7	-1,4

Tabella 4: NTN III trimestre 2022 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	5.779	20.379	15.849	7.720	9.303	59.031
Nord Est	2.225	9.428	9.781	5.622	7.763	34.819
Centro	2.837	11.641	9.755	5.584	6.017	35.834
Sud	3.242	7.528	7.851	5.756	5.058	29.434
Isole	1.797	4.290	3.902	3.142	3.018	16.149
Italia	15.881	53.266	47.137	27.824	31.160	175.268
Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	9,8%	34,5%	26,8%	13,1%	15,8%	100,0%
Nord Est	6,4%	27,1%	28,1%	16,1%	22,3%	100,0%
Centro	7,9%	32,5%	27,2%	15,6%	16,8%	100,0%
Sud	11,0%	25,6%	26,7%	19,6%	17,2%	100,0%
Isole	11,1%	26,6%	24,2%	19,5%	18,7%	100,0%
Italia	9,1%	30,4%	26,9%	15,9%	17,8%	100,0%

Tabella 5: Variazione % NTN III 22/III 21 abitazioni, per classi dimensionali e per area

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Var% NTN I 22/I 22
Nord Ovest	5,2%	4,9%	1,6%	-3,0%	-5,6%	1,2%
Nord Est	4,0%	1,7%	4,1%	-1,2%	-5,1%	0,4%
Centro	4,2%	2,2%	2,4%	-1,5%	-3,6%	0,8%
Sud	-2,0%	2,2%	5,1%	1,4%	1,3%	2,2%
Isole	23,0%	9,6%	9,3%	4,1%	2,5%	8,3%
Italia	5,0%	3,7%	3,5%	-0,7%	-3,3%	1,7%

Di seguito, in Tabella 6, sono riportati i dati relativi agli acquisti di abitazioni delle persone fisiche (PF); e precisamente i dati trimestrali relativi al numero di abitazioni (in termini di NTN) acquistate dalle persone fisiche (PF), la quota di tali acquisti per i quali si è fruito dell’agevolazione fiscale “prima casa”, gli acquisti, sempre delle PF, assistiti da mutuo ipotecario¹⁹, con i relativi tassi di interesse medio del mutuo²⁰ e capitale di debito complessivo mutuato²¹.

Gli acquisti delle PF hanno riguardato nel terzo trimestre 2022 circa 168.500 abitazioni, il 96,1% del totale del NTN, quota pressoché stabile rispetto al precedente trimestre (96,3%). Il dato è in crescita, sullo stesso trimestre 2021, di quasi 2 punti percentuali.

La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell’agevolazione “prima casa”, proxy delle abitazioni acquistate per abitazione principale²², è pari al 67% circa delle unità acquistate dalle PF, in lieve aumento rispetto al precedente trimestre.

Quasi la metà, il 49,2%, degli acquisti da parte di persone fisiche è stato finanziato con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sullo stesso immobile oggetto di compravendita. Il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell’atto di mutuo, aumenta ancora in questo terzo trimestre, portandosi al 2,48%, 17 punti base in più del trimestre precedente, 58 punti base in più in un anno. Il capitale di debito, sempre contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a circa 11,4 miliardi di euro, quasi 300 milioni di euro in meno dell’omologo trimestre del 2021 (-2,7%).

Tabella 6: Acquisti abitazioni di persone fisiche, acquisti con agevolazione prima casa, acquisti con mutuo ipotecario

Compravendite di abitazioni	III 2021	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	165.719	200.794	173.682	211.049	168.472
Quota % acquisti PF con agevolazione prima casa (INC PC)	68,4%	65,6%	66,9%	65,6%	67,1%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	86.136	97.471	90.196	105.924	82.944
Quota % acquisti PF con mutuo ipotecario (INC IPO)	52,0%	48,5%	51,9%	50,2%	49,2%
Tasso di interesse medio (%)	1,90%	1,81%	1,89%	2,31%	2,48%
Capitale di debito (mln euro)	11.764	13.491	12.447	14.881	11.441

¹⁹ A fronte dei quali si è posto in garanzia la stessa abitazione acquistata.

²⁰ Il tasso d’interesse medio è la media aritmetica di tutti i tassi iniziali applicati alla sottoscrizione degli atti di mutuo ipotecario (tasso interesse medio sulla prima rata), desunti dalle note di iscrizione ipotecaria eseguite, a garanzia del mutuo, sugli stessi immobili acquistati. Non si tiene quindi conto della durata del mutuo né della tipologia di tasso applicato (fisso, variabile o misto).

²¹ Il capitale è l’ammontare monetario che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell’immobile, desunto dalla nota di iscrizione ipotecaria eseguita, a garanzia del mutuo, sullo stesso immobile.

²² Prima casa e abitazioni principali sono concetti distinti. La prima casa può anche essere contestualmente “abitazione principale”, ma non necessariamente. Per il beneficio relativo alla “prima casa” non è infatti necessario che in quella abitazione acquistata si deve o si dovrà risiedere (si può risiedere in una casa in affitto e acquistare una “prima casa”). L’abitazione principale è, invece, quella specifica unità in cui si dimora abitualmente e si risiede anagraficamente. Dal punto di vista empirico “prima casa” e “abitazione principale” sono largamente sovrapponibili ancorché non coincidenti, in quanto chi non ha altre abitazioni nel comune di residenza e acquista una “prima casa” è assai plausibile che utilizzi quest’ultima come abitazione principale.

I dati relativi alla composizione delle compravendite residenziali, distinguendo *abitazioni di nuova costruzione*²³ ed *abitazioni esistenti*, è riportata in Tabella 7. È stato stimato per il terzo trimestre 2022 l'acquisto di circa 14.500 nuove abitazioni (in termini di NTN) pari all'8,3% del totale delle abitazioni compravendute²⁴. Rispetto all'omologo trimestre del 2021 si registra una flessione dei volumi del 3,8%.

Tabella 7: Acquisti abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti

Compravendite di abitazioni	III 2021	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	Var% II 22/II 21	Var% III 22/III 21
Acquisti di Abitazioni nuove NTN	15.063	19.215	14.494	22.724	14.494	39,6%	-3,8%
Acquisti di Abitazioni esistenti NTN	157.209	193.286	167.273	196.359	160.774	6,0%	2,3%
Totale acquisti di Abitazioni NTN	172.272	212.500	181.767	219.083	175.268	8,7%	1,7%
Quota % di acquisti di Abitazioni nuove	8,7%	9,0%	8,0%	10,4%	8,3%	2,3	-0,4

In Figura 8 è rappresentata la serie storica trimestrale, a partire dal primo trimestre 2011, per il NTN totali, il NTN stimate come di nuova costruzione e il NTN stimato di abitazioni esistenti.

Come è evidente, nel tempo si è avuto un calo di compravendite per le nuove abitazioni, passando dalle quasi 26.000 NTN stimate a inizio periodo, alle circa 14.500 dell'ultima rilevazione, rallentando, di fatto, proprio il forte recupero del volume di compravendite registrato nel trimestre scorso. Il calo, come dimostra la curva dei dati destagionalizzati, è stato più pronunciato fino al 2015, mostrando, negli anni successivi, una sostanziale stabilizzazione e una lieve crescita nel 2021 che continua nel 2022. Al contrario, la curva dei dati destagionalizzati relativa alle abitazioni esistenti mostra un andamento crescente, interrotto solo nel periodo pandemico, che riprende già a partire dal terzo trimestre 2021.

La quota di scambi di nuove abitazioni è rimasta stabilmente vicina al 20% fino al quarto trimestre 2013, per poi diminuire lentamente e portarsi al disotto del 10% dal 2019. In quest'ultimo trimestre la quota di acquisti di abitazioni, risalita al 10,3% nello scorso trimestre, diminuisce di nuovo e raggiunge l'8,3% (Figura 9).

²³ Le NTN riferite alle "nuove costruzioni" sono state stimate selezionando tutte le compravendite residenziali assoggettate al regime fiscale IVA, con acquirente Persona Fisica o Persona Giuridica, e venditore Persona Giuridica. Poiché si è consapevoli che Persone giuridiche possono aver venduto abitazioni esistenti in regime IVA, la stima proposta delle "nuove costruzioni" è probabilmente in eccesso. Le stime sono calcolate sulla base della quota di nuove abitazioni effettivamente rilevate sui soli immobili su cui è stato possibile l'incrocio tra il database delle compravendite e i dati dell'Ufficio del Registro. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica delle compravendite al sito: [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#).

²⁴ L'ISTAT calcola annualmente, per l'elaborazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, la quota delle abitazioni nuove e delle abitazioni esistenti. Si tratta di un sistema di pesi computati in termini di spesa, non di unità fisiche compravendute come avviene per i dati presentati in questo report.

Figura 8: Serie storica trimestrale di NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati per NTN abitazioni nuove ed esistenti (stima)

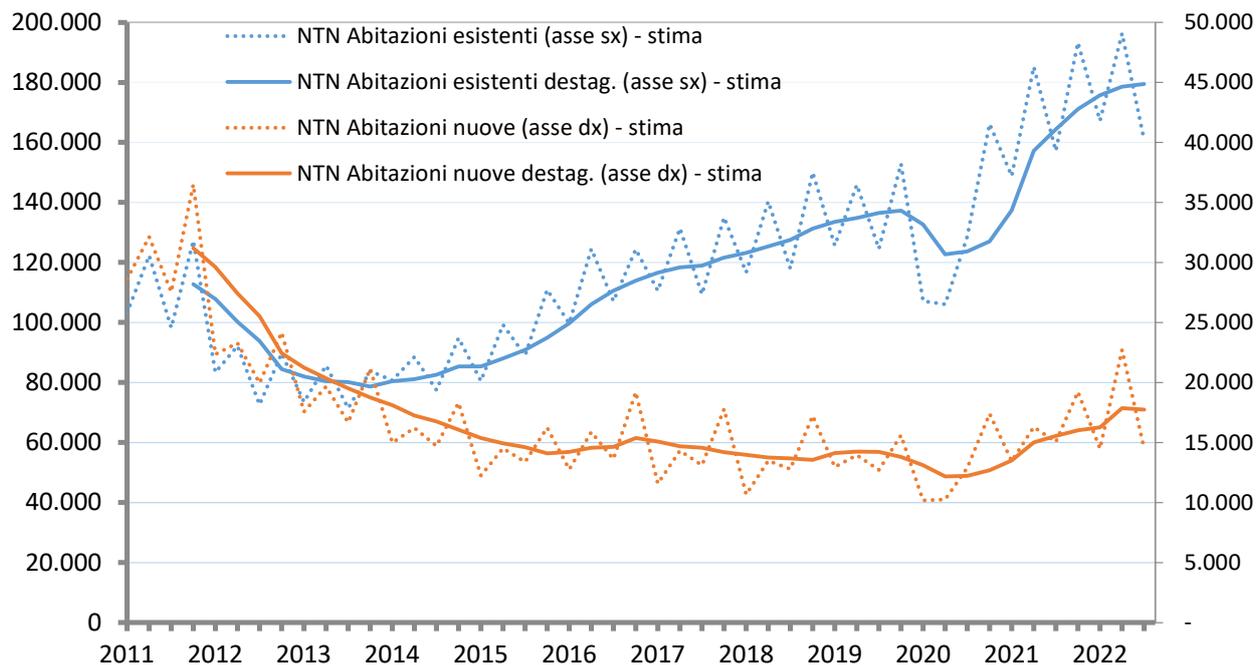
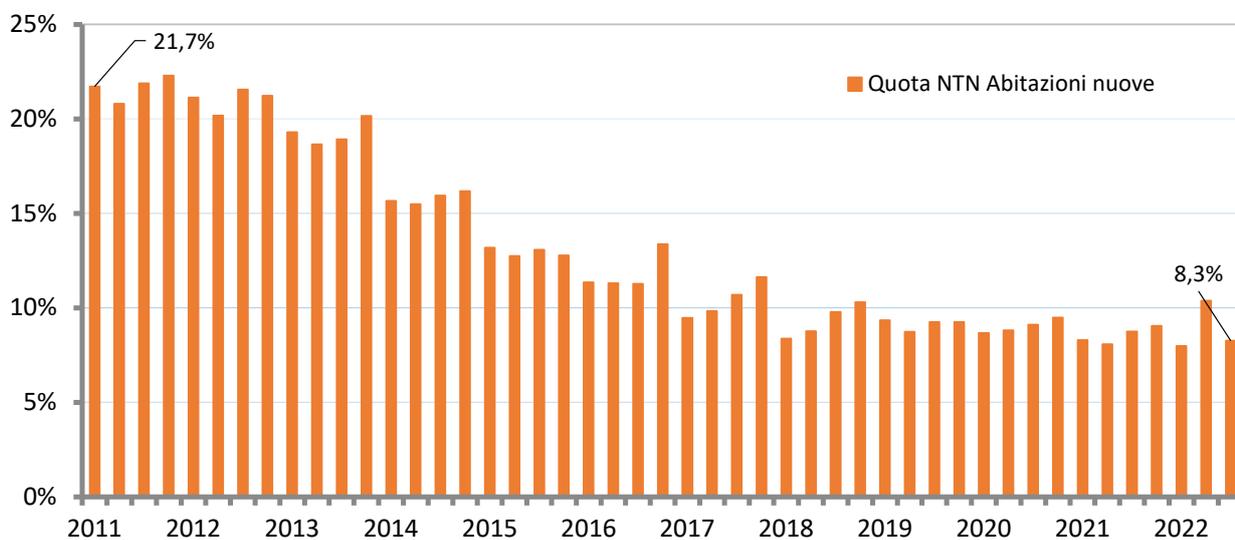


Figura 9: Serie storica trimestrale della quota di acquisti di abitazioni nuove dal 2011



Le abitazioni – Le grandi città

I dati delle compravendite di abitazioni nel terzo trimestre del 2022 relativi alle otto principali città italiane (Tabella 8) evidenziano una variazione tendenziale annua del +1,2%, leggermente più bassa rispetto al dato nazionale; sono poco più di 300 le abitazioni acquistate in più nel terzo trimestre 2022 rispetto allo stesso trimestre del 2021.

Palermo e Torino sono le città con i maggiori rialzi, rispettivamente, con il 12,9% e il 7,7% di acquisti in più rispetto al terzo trimestre del 2021; seguono Bologna (6,3%), Genova (2,9%) e Roma (1,9%); a Milano, dove si concentra il 23% circa degli scambi delle otto maggiori città, il dato è in negativo (-5,1%), così come a Firenze (-5,5%) e a Napoli (-2,9%).

Tabella 8: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	NTN II 2022	NTN III 2022	Var % NTN II 22/II 21	Var % NTN III 22/III 21
Roma	8.726	10.962	9.226	11.642	8.892	11,1%	1,9%
Milano	6.125	7.523	7.681	7.919	5.815	3,8%	-5,1%
Torino	3.257	4.289	3.822	4.447	3.509	6,8%	7,7%
Napoli	1.767	2.187	2.099	2.295	1.717	3,4%	-2,9%
Genova	2.016	2.325	2.153	2.626	2.075	6,5%	2,9%
Palermo	1.360	1.625	1.671	1.802	1.535	8,8%	12,9%
Bologna	1.391	1.886	1.661	1.998	1.479	11,8%	6,3%
Firenze	1.277	1.405	1.333	1.579	1.207	2,4%	-5,5%
Totale	25.919	32.202	29.645	34.307	26.228	7,4%	1,2%

I grafici di Figura 10 descrivono la serie storica del NTN dal 2011, e mostrano la generale tendenza positiva delle otto città a partire dal 2014, con poche eccezioni limitate a singoli dati trimestrali, che raggiunge l'apice intorno al 2016 per poi essere seguita da una fase di progressivo rallentamento fino alla ripida svolta in negativo nei primi due trimestri del 2020, a cui si contrappone una altrettanto ripida risalita con tutte le principali città che nel 2021 superano i livelli degli anni precedenti. I tassi tornano poi in progressiva discesa nei trimestri successivi, con l'eccezione di Milano e Palermo, dove i rialzi accelerano nel primo trimestre del 2022. Nell'ultima rilevazione sono solo Torino e Palermo a registrare un'accelerazione della variazione tendenziale, mentre Milano, Napoli e Firenze tornano in negativo dopo 6 trimestri di rialzi.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 9), i tassi tendenziali sono per lo più negativi, nel confronto con il terzo trimestre 2021. La STN delle abitazioni scambiate a Palermo e Bologna è in aumento e, seppure in misura minore, è cresciuta anche a Torino e Genova. La superficie media delle abitazioni scambiate nel trimestre, diminuisce nelle altre città, facendo così registrare, per il totale delle otto città, un calo di 2,8 m².

Nella Tabella 10 e nella Tabella 11, infine, viene sviluppata l'analisi disaggregata in classi dimensionali delle abitazioni compravendute e presentato il confronto dei dati delle compravendite tra i trimestri omologhi del 2022 e del 2021.

Esaminando la distribuzione delle compravendite nel terzo trimestre 2022, si osserva nuovamente che la quota prevalente di acquisti, circa il 41% riguarda il taglio dimensionale medio piccolo, da 50m² fino a 85m², con circa 11.000 unità scambiate nel complesso delle otto grandi città. A Torino la quota supera il 48%.

In questo terzo trimestre del 2022, rispetto all'omologo periodo del 2021, la crescita è generalizzata per le residenze di taglio più piccolo, mentre per gli alloggi di maggiori dimensioni, mostrano un tasso negativo ovunque. Il calo raggiunge il 15,2% nel complesso delle otto città, per immobili con superficie oltre i 145 m².

Figura 10: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città

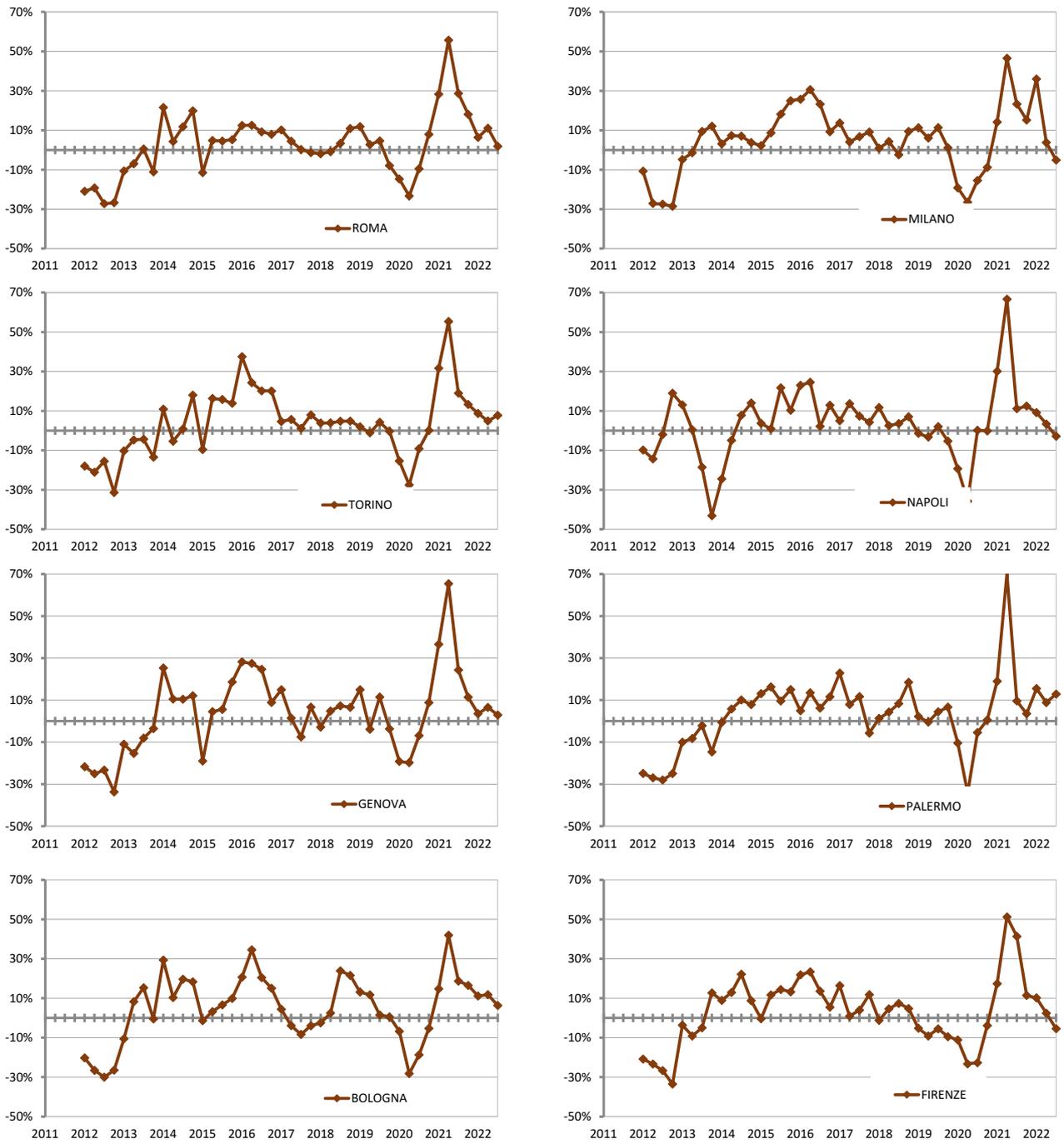


Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città

Grandi città	NTN III 22	Var % NTN III 22/III 21	STN m ² III 22	Var % STN III 22/III 21	STN media III 22 m ²	Diff. III 22/III 21 STN media m ²
Roma	8.892	1,9%	824.569	-1,6%	92,7	-3,3
Milano	5.815	-5,1%	467.249	-7,2%	80,4	-1,9
Torino	3.509	7,7%	288.316	1,1%	82,2	-5,4
Napoli	1.717	-2,9%	167.103	-4,1%	97,3	-1,2
Genova	2.075	2,9%	197.073	0,9%	95,0	-1,9
Palermo	1.535	12,9%	165.086	7,5%	107,6	-5,4
Bologna	1.479	6,3%	128.342	2,5%	86,8	-3,2
Firenze	1.207	-5,5%	117.493	-6,0%	97,3	-0,6
Totale	26.228	1,2%	2.355.231	-1,9%	89,8	-2,8

Tabella 10: NTN III trimestre 2022 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Roma	884	3.723	2.396	1.067	822	8.892
Milano	1.246	2.623	1.154	428	364	5.815
Torino	514	1.689	833	277	195	3.509
Napoli	253	452	533	282	197	1.717
Genova	128	822	686	267	171	2.075
Palermo	145	380	409	339	262	1.535
Bologna	197	636	414	155	77	1.479
Firenze	129	441	349	167	121	1.207
Totale	3.497	10.765	6.774	2.983	2.209	26.228
Roma	9,9%	41,9%	26,9%	12,0%	9,2%	100%
Milano	21,4%	45,1%	19,8%	7,4%	6,3%	100%
Torino	14,6%	48,1%	23,8%	7,9%	5,6%	100%
Napoli	14,8%	26,3%	31,0%	16,4%	11,5%	100%
Genova	6,2%	39,6%	33,1%	12,9%	8,2%	100%
Palermo	9,5%	24,8%	26,6%	22,1%	17,1%	100%
Bologna	13,3%	43,0%	28,0%	10,5%	5,2%	100%
Firenze	10,7%	36,6%	28,9%	13,9%	10,0%	100%
Totale	13,3%	41,0%	25,8%	11,4%	8,4%	100%

Tabella 11: Variazione % NTN III 22/III 21 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

Grandi città	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Roma	19,3%	1,7%	4,1%	-0,4%	-13,5%	1,9%
Milano	-2,9%	-0,1%	-7,4%	-18,6%	-18,2%	-5,1%
Torino	35,1%	13,8%	2,5%	-16,3%	-21,0%	7,7%
Napoli	-4,3%	-3,6%	7,9%	-7,0%	-16,9%	-2,9%
Genova	4,8%	6,2%	3,9%	0,3%	-11,6%	2,9%
Palermo	37,5%	26,7%	18,5%	3,3%	-6,9%	12,9%
Bologna	10,7%	12,7%	4,7%	5,3%	-27,4%	6,3%
Firenze	-4,7%	-5,8%	1,3%	-8,5%	-17,0%	-5,5%
Totale	8,9%	4,1%	2,6%	-5,5%	-15,2%	1,2%



Depositi pertinentenziali – Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento dei depositi pertinentenziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, con circa 34.000 unità scambiate prosegue la sua crescita, seppur più lentamente, anche nel terzo trimestre del 2022 con una variazione tendenziale, sul 2021, di +2,9%, in calo rispetto a quella rilevata nello scorso trimestre (era 13,2%).

Risulta tuttavia confermata, anche in questo trimestre, la propensione ad acquistare pertinenze o abitazioni già dotate di spazi pertinentenziali²⁵. Nei comuni capoluogo, dove sono state acquistate nel trimestre oltre 12.500 unità, la crescita è più elevata rispetto a quella registrata nei comuni minori, dove gli acquisti hanno riguardato circa 21.500 unità, e la crescita ha toccato il 4,1%. Nel dettaglio delle cinque macro aree italiane si rilevano tassi positivi ovunque; l'unico calo si riscontra nel Nord Est (-0,6%), con la perdita che raggiunge il -5,3% per i comuni capoluogo (Tabella 12).

In termini aggregati, rispetto al terzo trimestre 2021 la variazione della quantità di superficie è di circa 1 punto inferiore al dato relativo ai volumi di compravendita, +1,8% (Tabella 13). Risulta stabile la superficie media delle unità compravendute rispetto all'analogo trimestre 2021 (-0,1 m²), analoga in tutte le aree.

Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentenziali, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	NTN II 2022	NTN II 2022	Var % NTN II 22/II 21	Var % NTN III 22/III 21
Capoluoghi	5.278	6.713	6.144	7.203	5.368	8,0%	1,7%
Non capoluoghi	9.172	11.607	10.018	11.696	9.755	13,1%	6,3%
Nord -Ovest	14.450	18.320	16.162	18.899	15.123	11,1%	4,7%
Capoluoghi	2.426	2.875	2.381	3.133	2.299	27,6%	-5,3%
Non capoluoghi	3.370	4.304	3.360	4.281	3.460	10,0%	2,7%
Nord -Est	5.796	7.179	5.741	7.414	5.759	16,8%	-0,6%
Capoluoghi	3.406	4.074	3.659	4.506	3.506	11,3%	2,9%
Non capoluoghi	3.623	4.579	3.856	4.696	3.589	14,0%	-0,9%
Centro	7.029	8.653	7.515	9.202	7.094	12,7%	0,9%
Capoluoghi	903	1.102	1.066	1.332	883	22,0%	-2,2%
Non capoluoghi	3.289	4.060	3.406	4.040	3.428	17,5%	4,2%
Sud	4.192	5.163	4.472	5.373	4.311	18,6%	2,8%
Capoluoghi	373	475	476	503	435	12,0%	16,7%
Non capoluoghi	1.140	1.358	1.121	1.333	1.204	8,0%	5,6%
Isole	1.512	1.833	1.597	1.835	1.639	9,1%	8,4%
Capoluoghi	12.386	15.239	13.725	16.677	12.491	13,3%	0,8%
Non capoluoghi	20.594	25.908	21.762	26.046	21.435	13,1%	4,1%
Italia	32.980	41.147	35.487	42.723	33.926	13,2%	2,9%

²⁵ Va però aggiunto che l'incremento delle compravendite di unità pertinentenziali è ancora influenzato dalle nuove disposizioni dell'Agenzia in materia di accatastamento ("Ulteriori chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo censimento in catasto di cantine e autorimesse", prot. 223119 del 4 giugno 2020). Con tali disposizioni, a partire dal 1° luglio 2020, per l'accatastamento di unità pertinentenziali (ad esempio cantine, soffitte, box o posti auto) autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative non è più ammesso procedere come maggiore consistenza di unità residenziali, ossia come accessori complementari delle stesse, ma deve essere previsto un autonomo censimento, ogni qualvolta sia necessario presentare un aggiornamento catastale.

Tabella 13: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, per area

Area	NTN III 22	Var % NTN III 22/III 21	STN III 22 m ²	Var % STN III 22/III 21	STN media III 22 m ²	Diff. III 22/III 21 STN media m ²
Nord -Ovest	15.123	4,7%	170.683	3,8%	11,3	-0,1
Nord -Est	5.759	-0,6%	74.819	1,3%	13,0	0,2
Centro	7.094	0,9%	91.677	-4,0%	12,9	-0,7
Sud	4.311	2,8%	75.546	2,2%	17,5	-0,1
Isole	1.639	8,4%	32.125	9,4%	19,6	0,2
Italia	33.926	2,9%	444.849	1,8%	13,1	-0,1



Depositi pertinentziali – Le grandi città

Nel terzo trimestre 2022 gli acquisti di depositi pertinentziali nelle otto principali città sono aumentati dello 0,2% rispetto al terzo trimestre 2021²⁶, variazione, in termini aggregati, inferiore al dato nazionale.

Tra le diverse città il dettaglio in Tabella 14, evidenzia per Palermo il risultato migliore sul 2021 (+14,9%); Milano, Napoli e Genova mostrano invece un mercato in negativo rispetto allo stesso trimestre 2021. Positivo il dato di Roma che, con oltre 2.200 compravendite cresce del 2,5% e di Torino in aumento dell'11,4%. In termini di superficie compravenduta, la variazione tendenziale, sul 2021 risulta negativa e con un tasso di entità più elevato rispetto al calo del NTN, registrando un -2,5% (Tabella 15). Si osservano cali quasi ovunque negativi, con le eccezioni delle città di Palermo, Torino e Bologna. I depositi scambiati nelle grandi città hanno una superficie media di 9 m², valore sostanzialmente stabile, rispetto al 202 con l'unica eccezione di Napoli dove la diminuzione è più evidente (-2,3 m²).

Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinentziali, grandi città

Grandi città	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	NTN II 2022	NTN III 2022	Var % NTN II 22/II 21	Var % NTN II 22/II 21
Roma	2.234	2.617	2.242	2.935	2.290	11,2%	2,5%
Milano	2.419	2.907	2.785	3.145	2.193	3,5%	-9,3%
Torino	1.217	1.631	1.396	1.737	1.356	6,6%	11,4%
Napoli	162	231	202	229	154	-4,3%	-4,9%
Genova	391	524	399	477	385	2,3%	-1,3%
Palermo	85	107	137	118	98	10,5%	14,9%
Bologna	483	608	600	796	504	29,2%	4,4%
Firenze	207	287	261	279	229	0,5%	10,3%
Totale	7.197	8.911	8.022	9.716	7.209	7,8%	0,2%

Tabella 15: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinentziali, grandi città

Grandi città	NTN III 22	Var % NTN III 22/III 21	STN III 22 m ²	Var % STN III 22/III 21	STN media III 22 m ²	Diff. III 22/III 21 STN media m ²
Roma	2.290	2,5%	19.249	-0,5%	8,4	-0,3
Milano	2.193	-9,3%	17.226	-12,9%	7,9	-0,3
Torino	1.356	11,4%	13.181	11,8%	9,7	0,0
Napoli	154	-4,9%	2.035	-18,8%	13,2	-2,3
Genova	385	-1,3%	4.033	-7,8%	10,5	-0,7
Palermo	98	14,9%	1.734	13,4%	17,7	-0,2
Bologna	504	4,4%	5.125	4,5%	10,2	0,0
Firenze	229	10,3%	2.376	-2,0%	10,4	-1,3
Totale	7.209	0,2%	64.959	-2,5%	9,0	-0,2

²⁶ Si veda nota 25.



Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento di mercato dei box e dei posti auto (Tabella 16) mostra, nel terzo trimestre 2022, una sostanziale stabilità (+0,5%) rispetto al 2021²⁷.

La disaggregazione territoriale evidenzia tassi tendenziali negativi al Nord Ovest e al Centro, dove le maggiori perdite si concentrano nei comuni capoluogo. Nelle altre aree, soprattutto al Sud e nelle Isole, si registra un dato positivo.

Le variazioni in termini di superficie compravenduta riportati in Tabella 17 non mostrano particolari evidenze rispetto quanto già emerso in termini di NTN. La superficie media delle unità acquistate è pari a 21,7 m², in lievissima diminuzione rispetto al 2021.

Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	NTN II 2022	NTN III 2022	Var % NTN II 22/II 21	Var % NTN III 22/III 21
Capoluoghi	8.421	11.254	9.968	11.141	7.970	3,3%	-5,4%
Non capoluoghi	31.128	39.631	32.675	38.693	31.295	2,7%	0,5%
Nord -Ovest	39.549	50.884	42.643	49.835	39.265	2,8%	-0,7%
Capoluoghi	7.565	9.761	7.805	9.392	7.731	3,5%	2,2%
Non capoluoghi	19.651	24.404	19.099	24.719	19.564	8,2%	-0,4%
Nord -Est	27.215	34.165	26.904	34.111	27.295	6,9%	0,3%
Capoluoghi	8.145	10.798	8.851	10.849	8.061	12,8%	-1,0%
Non capoluoghi	9.795	11.918	10.166	12.725	9.865	15,5%	0,7%
Centro	17.941	22.716	19.017	23.574	17.926	14,2%	-0,1%
Capoluoghi	2.393	3.335	2.821	3.879	2.553	27,0%	6,7%
Non capoluoghi	7.248	8.970	7.768	10.238	7.575	23,5%	4,5%
Sud	9.641	12.304	10.590	14.117	10.128	24,4%	5,0%
Capoluoghi	1.359	1.769	1.615	1.971	1.411	24,1%	3,8%
Non capoluoghi	2.766	3.228	3.052	3.506	2.985	9,7%	7,9%
Isole	4.126	.997	4.666	5.477	4.396	14,5%	6,6%
Capoluoghi	27.883	36.915	31.060	37.232	27.726	9,1%	-0,6%
Non capoluoghi	70.589	88.150	72.761	89.881	71.284	8,2%	1,0%
Italia	98.471	125.065	103.821	127.113	99.009	8,5%	0,5%

Tabella 17: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area

Area	NTN III 22	Var % NTN III 22/III 21	STN III 22 m ²	Var % STN III 22/III 21	STN media III 22 m ²	Diff. III 22/III 21 STN media m ²
Nord -Ovest	39.265	-0,7%	846.180	-0,9%	21,6	0,0
Nord -Est	27.295	0,3%	586.678	-0,5%	21,5	-0,2
Centro	17.926	-0,1%	381.292	0,1%	21,3	0,0
Sud	10.128	5,0%	243.129	4,4%	24,0	-0,1
Isole	4.396	6,6%	95.269	5,6%	21,7	-0,2
Italia	99.009	0,5%	2.152.548	0,3%	21,7	-0,1

²⁷ Si veda nota 25.

Box e posti auto – Le grandi città

Per i box e i posti auto, nelle otto principali città le compravendite nel terzo trimestre 2022 (Tabella 18) presentano, nel confronto con il 2021, una diminuzione dei volumi di scambio (-6,3%), dunque più accentuata del dato nazionale²⁸. I dati risultano tuttavia molto differenziati tra le città con aumenti di circa il 21% a Firenze e del 5% a Torino, la diminuzione più evidente si osserva a Milano (-14,6%); decrementi a due cifre a Napoli e Genova mentre a Roma il calo è di circa il 5%.

Espressa in termini di superfici (Tabella 19), la dinamica tendenziale tra le grandi città è simile, e mostra un tasso di perdita più contenuto (-5,4%) rispetto al NTN, rilevando, per la superficie media, un dato di circa 18,2 m², in lieve aumento in tutte le città tranne a Milano e Bologna.

Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN III 2021	NTN IV 2021	NTN I 2022	NTN II 2022	NTN III 2022	Var% NTN II 22/II 21	Var% NTN III 22/III 21
Roma	4.811	6.478	5.137	6.261	4.553	5,5%	-5,4%
Milano	2.986	4.146	3.982	3.909	2.550	0,7%	-14,6%
Torino	1.196	1.685	1.483	1.617	1.258	-7,7%	5,1%
Napoli	297	433	348	367	265	-10,9%	-11,0%
Genova	783	928	776	852	695	-5,9%	-11,2%
Palermo	252	365	396	381	240	38,3%	-4,5%
Bologna	788	1.226	896	1.105	739	13,0%	-6,2%
Firenze	406	796	552	680	493	23,7%	21,3%
Totale	11.519	16.058	13.571	15.173	10.792	3,3%	-6,3%

Tabella 19: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città

Grandi città	NTN III 22	Var % NTN III 22/III 21	STN III 22 m ²	Var % STN III 22/III 21	STN media III 2 m ²	Diff. III 22/III 21 STN media m ²
Roma	4.553	-5,4%	85.967	-4,2%	18,9	0,2
Milano	2.550	-14,6%	42.549	-16,7%	16,7	-0,4
Torino	1.258	5,1%	23.516	9,3%	18,7	0,7
Napoli	265	-11,0%	5.621	3,8%	21,2	3,0
Genova	695	-11,2%	12.535	-11,3%	18,0	0,0
Palermo	240	-4,5%	5.182	-3,0%	21,6	0,3
Bologna	739	-6,2%	12.136	-7,5%	16,4	-0,2
Firenze	493	21,3%	8.780	24,3%	17,8	0,4
Totale	10.792	-6,3%	196.285	-5,4%	18,2	0,2

²⁸ Si veda nota 25.

Indice delle Figure

Figura 1: Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione percentuale sul trimestre precedente PIL dell'Italia	4
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia dei consumatori (ISTAT)	5
Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro (2015 = 100)	6
Figura 4: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)	6
Figura 5: Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (ISTAT)	6
Figura 6: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	8
Figura 7: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011	9
Figura 8: Serie storica trimestrale di NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati per NTN abitazioni nuove ed esistenti (stima)	14
Figura 9: Serie storica trimestrale della quota di acquisti di abitazioni nuove dal 2011	14
Figura 10: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città	16

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	9
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale 2022/2021 abitazioni, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi ...	10
Tabella 3: STN abitazioni totale e media e relative variazioni, per area	11
Tabella 4: NTN III trimestre 2022 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area	11
Tabella 5: Variazione % NTN III 22/III 21 abitazioni, per classi dimensionali e per area	11
Tabella 6: Acquisti abitazioni di persone fisiche, acquisti con agevolazione prima casa, acquisti con mutuo ipotecario	12
Tabella 7: Acquisti abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti	13
Tabella 8: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città	15
Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, grandi città	17
Tabella 10: NTN III trimestre 2022 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	17
Tabella 11: Variazione % NTN III 22/III 21 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città	17
Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenti, per area, capoluoghi e non capoluoghi	18
Tabella 13: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenti, per area	19
Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua depositi pertinenti, grandi città	20
Tabella 15: STN totale e media e relative variazioni depositi pertinenti, grandi città	20
Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, per area, capoluoghi e non capoluoghi	21
Tabella 17: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, per area	21
Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua box e posti auto, grandi città	22
Tabella 19: STN totale e media e relative variazioni box e posti auto, grandi città	22